



Licitation bien immobilier

Par Flora

Bonjour,

Mon ex-conjoint et moi-même avons acheté un bien immobilier en 50%-50% en 2012. Il est notifié que le frais de notaire sont apportés par moi.

Mon ex-conjoint voudrait me céder, au sens donner (et non me vendre) ses parts de la maison, il ne veut récupérer aucun euros sur la maison suite à notre séparation (nous étions pacsés sans testament). La banque a accepté et validé de passer le crédit à mon unique nom. Donc je rembourse seule le crédit de la maison depuis presque un an (Aout 2023)

Le 5 juillet 2023 nous nous sommes rendus chez notre notaire pour savoir si cette démarche était possible, depuis AUCUNE nouvelle malgré 100 euros d'encaissés par le notaire pour cette demande.

Ma question : ce projet de "don", "cessation" (je ne sais pas quel mot juridique y mettre) est-il possible? Et si oui, à quelles conditions pour moi?

En remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande.

Bien Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si vous acceptez de payer 60% de taxes sur cette donation, il n'y a aucun problème. Prenez rendez-vous avec le notaire de votre choix.

Par Rambotte

Bonjour.

Déjà, si c'est une donation, il faudrait que ce soit une donation de part indivise avec la charge de l'emprunt bancaire, sachant que cette charge est déjà exécutée. La valeur de la donation s'en trouve réduite.

Mais en fait, c'est un acte de partage qu'il faut faire, pour calculer la soulte que vous lui devez dans le rachat de sa part du bien et de sa part dans le prêt.

Vous pourriez convenir dans le partage des délais de paiement pour la soulte, ou déclarer que la soulte sera payée hors la vue du notaire, et elle laisserait sa créance se prescrire en ne demandant jamais le paiement de la soulte.

Par Isadore

Bonjour,

Attention, en sus des droits de succession cela peut avoir des conséquences au décès de votre ancien mari : s'il meurt en laissant des enfants ou une épouse, ce seront des héritiers réservataires. Si cette donation empiète sur leur réserve héréditaire vous pourriez devoir les indemniser (soit en argent, soit en leur cédant une part du bien).

Relancez le notaire.

Par Rambotte

C'est pour cela qu'il ne faut pas que ce soit une donation, mais faire un vrai partage de l'indivision, avec l'actif (le bien indivis), et le passif (le capital restant dû, soit au moment de la désolidarisation, soit au moment du partage, mais en tenant compte des mensualités payées par un seul depuis la désolidarisation), afin de définir la juste soulte que Flora doit payer dans le partage.

Après, on peut faire en sorte que cette soule ne soit pas payée, si le créancier laisse prescrire sa créance. Et alors ce ne sera pas vu comme une donation faite à Flora, sauf aux héritiers du créancier à prouver son intention libérale de laisser sa créance se prescrire, ce qui peut être assez difficile.

Par Flora

Merci à tous pour vos messages, vous êtes très très rapides au regard de l'attente avec mon notaire (presq'un an sans nouvelle!!)

Dois-je changer de notaire? Et si oui, va-t-elle me rembourser les 100 euros qu'elle m'a demandés au dépôt de a demande?

Encore merci, je me doutais bien que rien ne serait simple dans cette affaire